

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan GB Bellach Nr. 421 und 422 bezweckt die Sicherstellung einer zukünftigen betrieblichen Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes.

§ 2 Geltungsbereich

Der Teilzonenplan gilt nur für das von der Zonenplanänderung erfasste östliche Teilgrundstück von GB Nr. 422, während der Gestaltungsplan im gesamten im Plan bezeichneten Gebiet gilt.

§ 3 Zonierung

Der heute in der Geschäftszone befindliche Teil des Grundstückes GB Nr. 422 wird neu der Zone für ruhiges Gewerbe zugeteilt. Soweit im nachstehenden nichts anderes festgelegt wird, gelten die entsprechenden Bestimmungen des Zonenreglementes der Gemeinde Bellach.

§ 4 Baubereich Hauptbauten

Innerhalb des Baubereiches Hauptbauten sind alle Nutzungen gemäss gültigem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Bellach und insbesondere die Nutzungen im Zusammenhang mit den Erweiterungsbauten des bestehenden Gewerbebetriebes zugelassen.

In Abweichung der Zonenvorschriften der ruhigen Gewerbezone wird die max. Gebäudelänge nur durch die Grösse des Baubereiches beschränkt.

Ausserhalb des Baubereiches sind Vordächer, Treppenanlagen, Anlieferungsrampen, etc. unter Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens möglich.

Unterirdische Bauteile sind ausserhalb der Baubereiche im Rahmen der geltenden Bestimmungen (Baulinie Untergeschosse, Baugesetzgebung) zulässig.

Die max. Gebäudehöhe beträgt 10.0 m. Für einzelne Bauteile sind Ausnahmen gestattet, wenn zwingende technische Gründe vorliegen und der ordentliche Grenzabstand eingehalten wird.

§ 5 Baubereich Vorbauten

Die Bauteile innerhalb des Baubereiches Vorbauten können unterhalten und bestimmungsgemäss genutzt werden. Bei einem allfälligen Abbruch dieser Bauteile gilt neu der Baubereich Hauptbauten.

§ 6 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt in erster Linie von der Dorfstrasse her, wo auch die Parkierungsflächen angeordnet werden. Für Anlieferungen wird zusätzlich eine Zu- und Wegfahrt auf der Südseite sichergestellt mit einer neuen Einmündung in die Turmstrasse.

Durch geeignete Massnahmen wie Umzäunung, Lebhäge und weitere Bepflanzungen ist eine optimale Abschirmung gegenüber der benachbarten Wohnzone zu realisieren.

§ 7 Öffentliches Gehrecht

Auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes Turbenloch (RRB Nr. 3647 vom 21.6.1974) bleibt das öffentliche Gehrecht längs der Südseite auf eine Breite von 2.0 m sichergestellt. Der Verlauf ist im Plan dargestellt.

§ 8 Grünflächen

Bei der Erstellung von Neubauten sind 10 % der Grundstücksfläche von GB Nr. 422 mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden.

Hochstämmige Bäume können zu 25 m² an die Grünfläche angerechnet werden.

§ 9 Etappierung

Der Baubereich Hauptbauten kann in sinnvollen Teiletappen realisiert werden.

§ 10 Ausnahmen

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und von den Sonderbauvorschriften zulassen, wenn keine öffentlichen und/oder schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.